



Halvårsrapport

januari – juni 2022

Perioden januari-juni i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 1 571 mkr (1 522), en ökning med 3,2 procent jämfört med föregående period.
- För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 41 mkr eller 3,2 procent.
- Driftsöverskottet är oförändrat i förhållande till föregående period, 867 mkr (867).
- Förvaltningsresultatet minskade med 65 mkr eller 8,1 procent till 731 mkr (796).

- Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 176 mkr (2 030).
- Värdeförändringen på derivatinstrument och lån i utländsk valuta uppgick till 963 mkr (121).
- Periodens resultat före skatt minskade med 1 077 mkr eller 36,5 procent till 1 870 mkr (2 947). Resultatet efter skatt minskade med 895 mkr eller 37,5 procent till 1 491 mkr (2 386).
- Fastighetsförvärv under perioden uppgick till 500 mkr (35). Etablering i Lund

- har skett genom förvärv av projektfastigheter i området Västerbro. Dessutom har en bostadsfastighet i området Bergagårdshöjden i Kalmar samt två projektfastigheter i Sollentuna förvärvats.
- Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har avyttrats och kommer att frånträdas under hösten 2022.
- Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 1 249 mkr (774).

Resultat efter skatt

1 491 mkr

Driftsöverskott

867 mkr

Hyresintäkter

1 571 mkr

Rikshem i sammandrag

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	jul 2021- jun 2022	2021 jan-dec
Hyresintäkter, mkr	1 571	1 522	3 111	3 062
Driftsöverskott, mkr	867	867	1 768	1 768
Förvaltningsresultat, mkr	731	796	1 461	1 526
Periodens/årets resultat, mkr	1 491	2 386	5 036	5 931
Verkligt värde fastigheter, mkr	60 705	54 370	60 705	58 780
Antal lägenheter	28 790	28 964	28 790	28 514
Uthyrningsbar area, tkvm	2 234	2 242	2 234	2 216
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	96,2	96,1	96,2	95,8
Genomsnittlig hyreslängd, år*	8,0	8,6	8,0	8,3
Belåningsgrad, procent	48	49	48	46
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,7	3,8	3,7	3,6
Eget kapital, mkr	30 346	25 307	30 346	28 855
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	9,8	9,4	9,8	13,9
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	18,1	15,7	18,1	22,9

* Avser samhällsfastigheter.
Definitioner av nyckeltal framgår på sid 22.

God finansiell ställning och bekräftad A3-rating

Under de senaste åren har Rikshem haft fokus på att renodla portföljen och investera i befintliga fastigheter. Med långsiktigt perspektiv balanserar vi risker och möjligheter. Fastigheter i stabila segment kombinerat med långsiktiga ägare gör att vi har bra förutsättningar även i en förändrad marknad. En marknad där inflationen är hög och Riksbanken har aviserat och genomfört räntehöjningar i en omfattning vi inte sett på många år vilket bland annat lett till att aktierna i fastighetsbolagen på börsen varit under press.

Ökande intäkter

Intäkterna ökar under perioden, dels då de årliga hyreshöjningarna på bostäder får genomslag, dels genom indexeringen av samhällsfastighetskontrakt. För jämförbara fastigheter uppgår ökningen till 3,2 procent. Driftsöverskottet för jämförbara fastigheter minskar dock med 0,2 procent präglad av fortsatt höga taxebundna kostnader, framför allt mycket höga elpriser i södra Sverige. De totala vakanserna för bostäder har minskat men marknadsvakansen är kvar på samma nivå som i första kvartalet. Vi fortsätter vårt aktiva uthyrningsarbete som ger bra resultat och skapar större intresse vilket leder till ökade genomsnittliga kötider för förmedlade bostäder. Vi har idag en mycket närmare kontakt med potentiella kunder när vi numera själva visar våra bostäder och är på så sätt mera proaktiva i kundarbetet.

Trygga kassaflöden och god likviditet

Rikshem har en bra likviditet, goda bankförbindelser och en bra rating. Det långfristiga kreditbetyget A3 med stabila utsikter, bekräftades i början av sommaren av Moody's vilket var ett viktigt besked. Vi fortsätter att vara en intressant låntagare och som Moody's konstaterade har vi en stabil fastighetsportfölj med trygga kassaflöden från bostäder och en stor andel offentliga hyresgäster, god likviditet och starka ägare. Vår ränte- och kapitalbindning på 3,5 respektive 3,7 år innebär att det kommer att ta viss tid innan de ökande finansieringskostnaderna får någon påtaglig inverkan på medelräntan och räntekostnaderna.



Anette Frumerie, vd

Spadtag för 650 lägenheter

Få transaktioner och en avvaktande marknad har gjort att förändringarna i fastighetsvärdena varit högst marginella under perioden. I linje med vår ambition att renodla portföljen har vi tecknat avtal om att avyttra fastigheten Lagern 6 i Stockholm. Fastigheten har som huvudsaklig hyresgäst haft vårt Stockholmskontor, som nu flyttar till nya lokaler nära Stockholms centralstation.

” Med långsiktigt perspektiv balanserar vi risker och möjligheter. Fastigheter i stabila segment kombinerat med långsiktiga ägare gör att vi har bra förutsättningar även i en förändrad marknad.

På investeringssidan kan vi vidare konstatera att byggkostnaderna under den senaste tiden ökat snabbare än den allmänna inflationen och att de ökande kostnaderna under våren varit utmanande. Därutöver påverkas vi av långa leveranstider för vissa material och komponenter. Tack vare ett stort antal projektstarter i slutet på 2021 och våra långsiktiga goda samarbeten med ett antal leverantörer håller vi en fortsatt hög byggtakt. Våra fastigheter ligger på tillväxtorter där människor vill bo vilket är en av Rikshems styrkor. Under perioden tog vi spadtag för nya hyresrätter i Luleå, Norrköping, Uppsala och för vår första nyproduktion i Malmö, totalt cirka 650 lägenheter. Vi har också tecknat en avsiktsförklaring med Region

Halland om att bygga om och till de lokaler som regionen hyr.

Sommarjobb för framtiden

Sedan 2012 år har vi erbjudit unga personer sommarjobb i våra områden. Ungdomarna har klippt gräs, oljat utemöbler och målat staket. De har hjälpt oss göra fint för hyresgästerna och samtidigt också hjälpt sig själva genom att skaffa viktig arbetslivserfarenhet och bättre förutsättningar på arbetsmarknaden. Vi hoppas också att sommarjobben ska göra att det väcks ett intresse för att längre fram vilja arbeta i fastighetsbranschen, en spännande bransch med stort behov av personal de kommande åren.

Ett långsiktigt företag

Vi får dock räkna med att de närmaste åren kan komma att vara mer turbulenta än vi varit vana vid, bland annat utifrån invasionen av Ukraina och inflationssituationen. Sverige står också inför ett val i höst vilket kan ge nya förutsättningar för branschen, där till exempel diskussionen om vinster i välfärden kan komma att påverka marknaden för samhällsfastigheter. Det känns bra att leda ett långsiktigt företag som Rikshem och vi ska göra vårt bästa för att ta vara på de möjligheter som finns i den omvärld vi verkar i.

Anette Frumerie, vd

Ett av Sveriges största privata fastighetsbolag

Rikshem äger, utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter – långsiktigt och hållbart. Fastigheterna finns på utvalda tillväxtorter över hela landet. Rikshems vision är att göra skillnad i utvecklingen av det goda samhället.

Marknadsvärde

64 mdkr

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 64 119 mkr (inkl Rikshems andel av fastighetsvärdet i joint ventures).

Bostäder

29 000

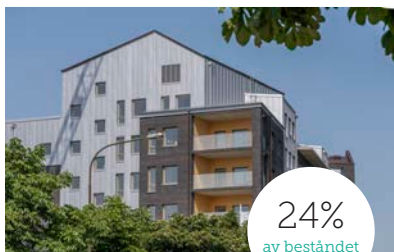
Rikshem har cirka 29 000 bostäder som fördelar sig på hyresrätter, seniorboenden, studentbostäder och ungdomslägenheter.

Samhällsfastigheter

29%

29 procent av fastighetsvärdet består av samhällsfastigheter med främst vårdboenden samt förskolor och skolor.

Våra största förvaltningsområden (andel av fastighetsvärde)



24%

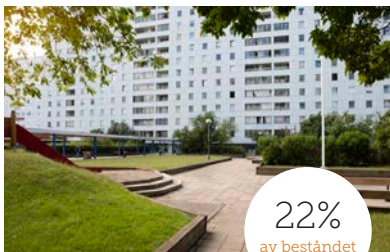
av beståndet

Uppsala

Antal lägenheter: 6 529

Andel samhällsfastigheter: 35 procent

Antal kvm: 423 254



22%

av beståndet

Storstockholm

Antal lägenheter: 4 502

Andel samhällsfastigheter: 48 procent

Antal kvm: 471 929



11%

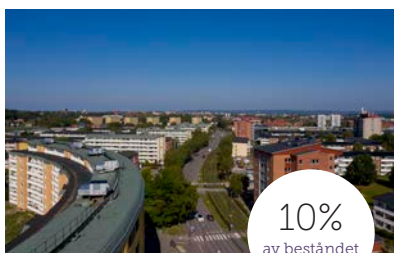
av beståndet

Helsingborg

Antal lägenheter: 3 522

Andel samhällsfastigheter: 1 procent

Antal kvm: 253 511



10%

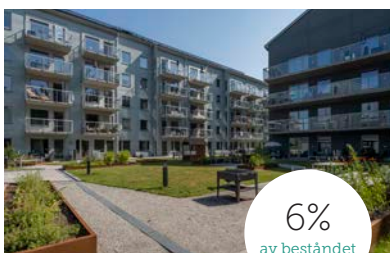
av beståndet

Norrköping

Antal lägenheter: 3 380

Andel samhällsfastigheter: 14 procent

Antal kvm: 237 769



6%

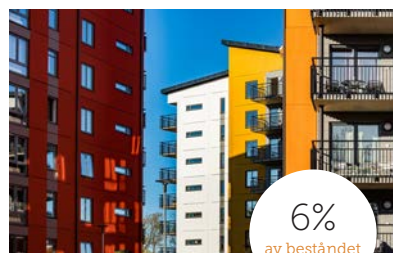
av beståndet

Västerås

Antal lägenheter: 1 807

Andel samhällsfastigheter: 21 procent

Antal kvm: 132 171



6%

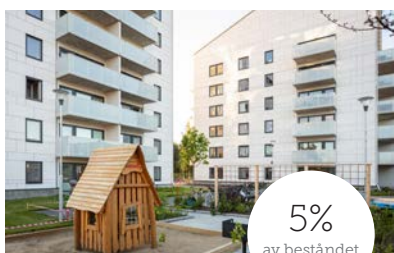
av beståndet

Kalmar

Antal lägenheter: 1 671

Andel samhällsfastigheter: 45 procent

Antal kvm: 153 747



5%

av beståndet

Umeå

Antal lägenheter: 1 632

Andel samhällsfastigheter: 6 procent

Antal kvm: 115 666



5%

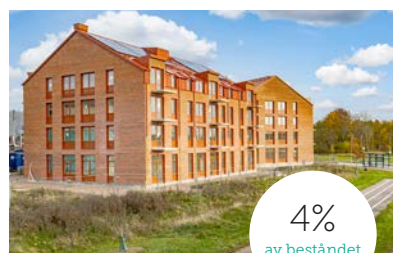
av beståndet

Luleå

Antal lägenheter: 1 913

Andel samhällsfastigheter: 19 procent

Antal kvm: 159 257



4%

av beståndet

Halmstad

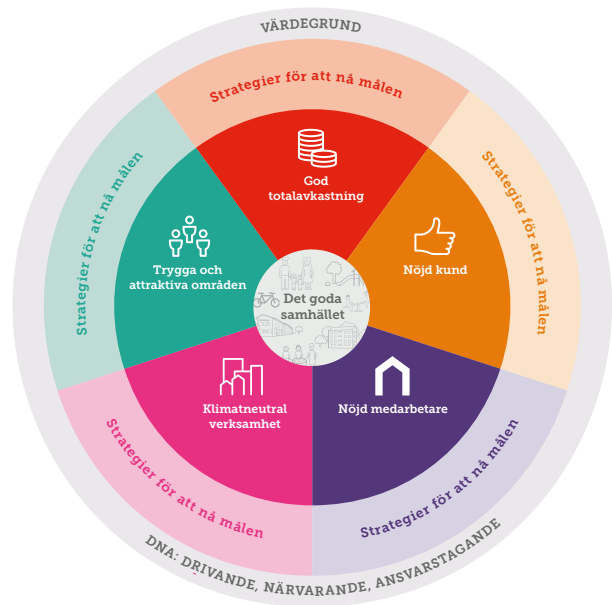
Antal lägenheter: 852

Andel samhällsfastigheter: 55 procent

Antal kvm: 61 927

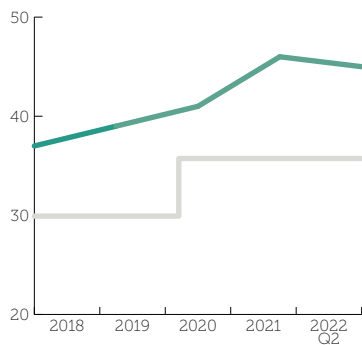
Rikshems mål

Rikshem har fem långsiktiga mål som styr verksamhetens inriktning. Verksamheten bedrivs utifrån ett antal strategier som ska bidra till att nå målen.



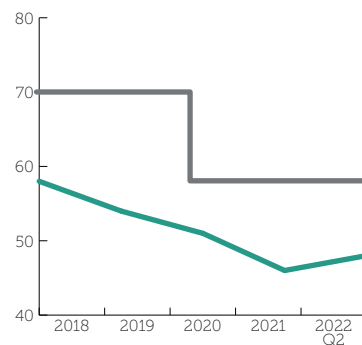
Rikshems övergripande finansiella nyckeltal

Soliditet (procent)



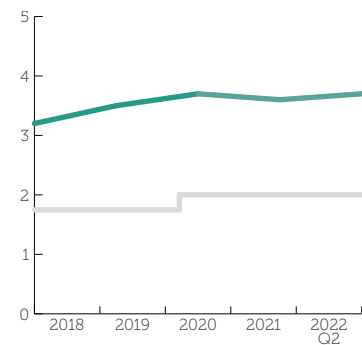
45%

Belåningsgrad (procent)



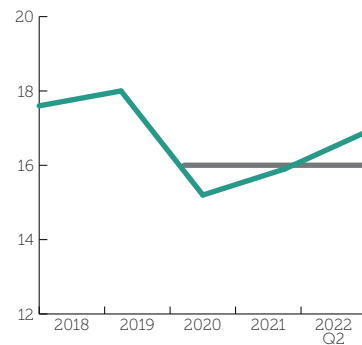
48%

Räntetäckningsgrad (ggr)



3,7 ggr

Nettoskuld/EBITDA (ggr)



16,9 ggr

Rikshems övergripande finansiella nyckeltal har stärkts kontinuerligt de senaste åren. Räntetäckningsgraden försämrades något under sista kvartalet 2021 till följd av ett obligationsåterköp, vilket kommer att påverka räntetäckningsgra-

den till och med tredje kvartalet 2022. Målet för nyckeltalet nettoskuld/EBITDA är att det långsiktigt ska understiga 16 gånger. Denna nivå har överskridits främst till följd av ökad projektvolym, vilken medfört höjd nettoskuld,

och ökade taxebundna kostnader. Nyckeltalet kommer att kunna återbördas till nivåer under 16 gånger genom fortsatt fokus på investeringar och driftöverskott.

Intäkter, kostnader & resultat

Driftsöverskott

Hyresintäkterna ökade med 49 mkr eller 3,2 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 1 571 mkr (1 522). Ökningen är främst relaterad till årlig hyreshöjning samt effekter av hyrespåverkande investeringar. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 41 mkr eller 3,2 procent.

Periodens fastighetskostnader ökade med 49 mkr eller 7,5 procent till 704 mkr (655). För jämförbara fastigheter ökade kostnaderna med 42 mkr eller 7,7 procent. Det är främst taxebundna kostnader som ökat, särskilt kostnader för el till följd av höjda elpriser. Kostnader för planerat underhåll ökade enligt plan medan kostnaden för akut underhåll minskade. Under första kvartalet genomfördes en förändring av utfördelning av kostnader för att bättre återspegla den kategorisering av kostnader som förespråkas av MSCI. Det innebär att del av kostnader som tidigare redovisats som driftskostnader nu redovisats som central administration. För perioden innebär detta en ökning av kostnader inom central administration med 13 mkr.

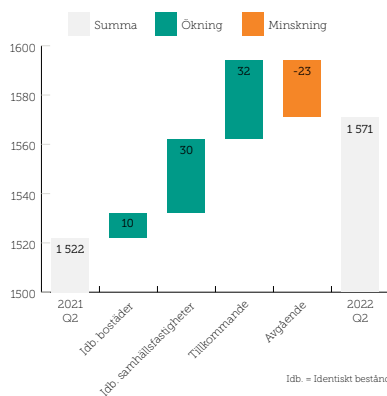
Sammantaget var det totala driftsöverskottet oförändrat i förhållande till motsvarande period föregående år och uppgick till 867 mkr (867). För jämförbara fastigheter minskade driftsöverskottet med 1 mkr eller 0,2 procent.

Vid utgången av perioden uppgick vakansgraden för bostäder till 4,3 procent (4,7). Justerat för lägenheter som tomställdes för renovering uppgick marknadsvakansen till 1,7 procent (1,7). Ekonomisk uthyrningsgrad för samhällsfastigheter uppgår till 98,0 procent (97,9). För totalt bestånd uppgår ekonomisk uthyrningsgrad till 96,2 procent (96,1).

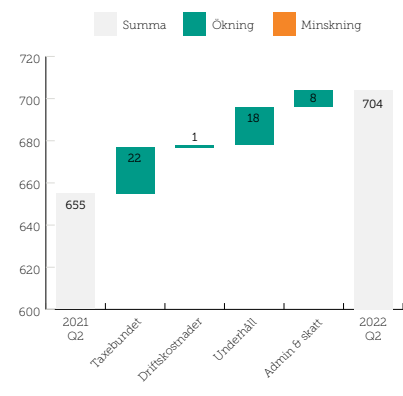
Den genomsnittliga återstående hyresavtalsperioden för samhällsfastigheter är 8,0 år (8,6). En stor del av hyresavtalen nytecknades på 15-20 år i samband med förvärv. Omteckning av kontrakt sker normalt på kortare perioder.

Resultaträkning mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hyresintäkter	1 571	1 522
Fastighetskostnader	-704	-655
Driftsöverskott	867	867
Central administration	-64	-42
Finansnetto	-195	-214
Resultat från andelar i joint ventures	123	185
Förvaltningsresultat	731	796
Värdeförändring fastigheter	176	2 030
Värdeförändring derivat och valutakursförändring lån	963	121
Resultat före skatt	1 870	2 947
Skatt	-379	-561
Periodens resultat	1 491	2 386

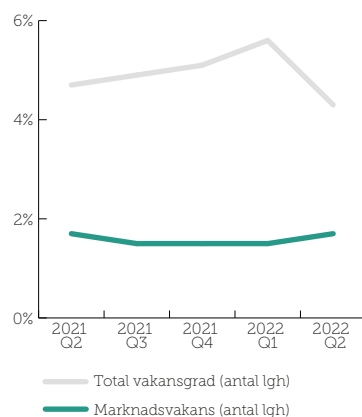
Hyresintäkter



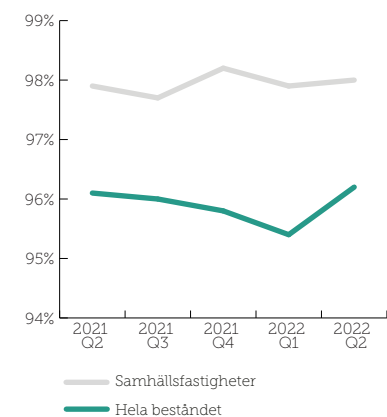
Fastighetskostnader



Vakansgrad bostäder (procent)



Ekonomisk uthyrningsgrad (procent)



Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter visar utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter visar belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte. Beloppen i delårsrapporten är avrundade till närmaste miljon kronor vilket innebär att tabeller och sifferangivelser inte alltid överensstämmer.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -64 mkr (-42). I central administration ingår koncerngemensamma kostnader. Principen för utfördelning av kostnader ändrades under det första kvartalet. Kostnader som tidigare redovisats som driftskostnader redovisas nu som central administration. Denna förändring genomfördes i syfte att bättre återspegla MSCIs struktur. Organisationsförstärkning har också ökat kostnaderna.

-64 mkr
(-42)

Finansnetto

Finansnettot utgörs i huvudsak av bolagets externa räntekostnader. Finansnettot uppgick totalt till -195 mkr (-214). Förbättringen är främst till följd av att medelräntan på de räntebärande skulderna sjunkit till 1,5 procent (1,6). Ökade marknadsräntor och kreditmarginaler har hittills endast haft begränsad påverkan på finansnettot och kommer att slå igenom successivt då en stor del av låneportföljen har lång räntebindning. Läs mer på sidan 11.

-195 mkr
(-214)

Resultatandelar i joint ventures

Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 123 mkr (185). Värdeförändringen under perioden har varit lägre än under jämförelseperioden. Se vidare information i avsnitt joint ventures på sid 10.

123 mkr
(185)

Värdeförändring fastigheter

Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 176 mkr (2 030), vilket motsvarar en värdeökning om 0,3 procent (3,9). Direktavkastningskravet i värderingen har ökat med 0,01 procentenhet under perioden. Mer information om fastighetsvärderingen framgår på sid 8.

176 mkr
(2 030)

Värdeförändring derivatinstrument och lån i utländsk valuta

Derivatinstrumenten avser ränteswappar som förlänger räntebindingstiden samt kombinerade valuta- och ränteswappar vilka upptagits för att eliminera valutakursrisk för räntebetalningar och återbetalningar av lån upptagna i EUR, NOK och AUD. Den kraftiga ränteuppgången under perioden hade en positiv inverkan på värdeförändringen på räntederivat i SEK som uppgick till 1 522 mkr (317). Värdeförändringen på kombinerade valuta- och räntederivatinstrument uppgick till -349 mkr (75), som påverkades negativt av ränteuppgången och positivt av kronförsvagningen. Valutakursförändringen för lån i EUR, NOK och AUD uppgick till -210 mkr (-271) och beror på att den svenska kronan under perioden försvagats mot dessa valutor.

963 mkr
(121)

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -379 mkr (-561) varav aktuell skatt utgjorde -46 mkr (-59) och uppskjuten skatt utgjorde -333 mkr (-502). Uppskjuten skatt påverkas främst av förändring i temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter samt värdeförändring på finansiella poster, medan den aktuella skatten främst påverkas av ej avdragsgilla räntor och skattemässiga avskrivningar. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,3 procent (19,0). Avvikelsen i förhållande till svensk bolagsskatt om 20,6 procent förklaras av resultatandelar från joint ventures vilka redan är beskattade samt av ej avdragsgilla räntekostnader hänförliga till gällande ränteavdragsbegränsningsregler. Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

-379 mkr
(-561)

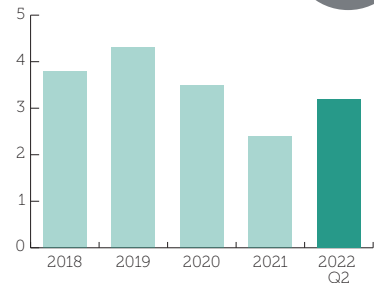
Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 491 mkr (2 386).

1 491 mkr
(2 386)

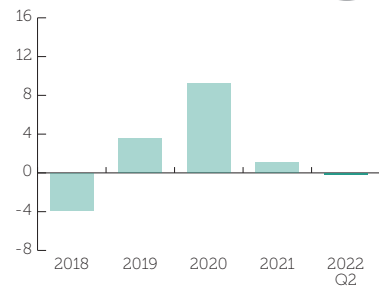
Förändring hyresintäkter i jämförbart bestånd (procent)

3,2%



Förändring driftsöverskott i jämförbart bestånd (procent)

-0,2%



Fastighetsbestånd

Rikshems fastighetsbestånd omfattade vid utgången av perioden 520 fastigheter (543) med ett verkligt värde om 60 705 mkr (58 780). Av verkligt värde avser

41 982 mkr bostäder, 14 344 mkr vårdboenden, 3 074 mkr skolor och 1 304 mkr kommersiellt. Fastighetsbeståndet inkluderar byggrätter värderade till

662 mkr. Fastigheter motsvarande 46 procent av verkligt värde är belägna längs axeln Storstockholm – Uppsala.

Antal fastigheter

520

Verkligt värde

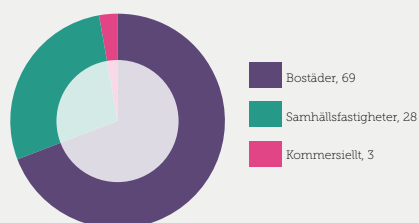
60 705 mkr

Rikshems fastighetsbestånd 2022-06-30

Typ	Värde mkr	Andel procent	Area tkvm	Värde kr/kvm	Årshyra mkr	Årshyra fördelat per typ av hyresgäst (procent)				
						Bostads- hyresavtal	Offentlig sektor	Privat sektor	Totalt	
Segment bostäder										
- Bostäder	41 982	69	1 606	26 138						
- Kommersiellt*	949	2	30	31 717						
Bostäder	42 931	71	1 636	26 240	2 226	88	4	8	100	
Segment samhällsfastigheter										
- Vårdboenden	14 344	23	448	31 986						
- Skolor	3 075	5	116	26 506						
- Kommersiellt*	355	1	33	10 704						
Samhällsfastigheter	17 774	29	598	29 741	936	5	81	14	100	
Totalt	60 705	100	2 234	27 176	3 162	63	27	10	100	



Fördelning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter (procent)



*Kommersiella lokaler för närservice eller framtida användningsområden för bostäder eller samhällsfastigheter

Fastighetsvärdering och segmentsrapport

Rikshem redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Interna fastighetsvärderingar genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen utförs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. I samband med andra kvartalet utförs en avstämning av direktavkastningskrav och kalkylräntor med externa värderare. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin IFRS 13. Avvikelser mellan internt och externt bedömda värden rymms väl inom ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 0,01 procentenheter till 3,66 procent i relation till värdet per 2021-12-31.

Direktavkastningskrav och hyra/kvm per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intäkt/kvm			Direktavkastningskrav		
	min	medel	max	min	medel	max
Bostäder	825	1 372	2 603	2,09%	3,53%	5,00%
Samhällsfastigheter:					4,05%	
Vårdboenden	770	1 631	2 826	2,50%	3,90%	6,70%
Skolor	730	1 548	2 356	4,00%	4,38%	6,30%
Kommersiellt	932	1 187	1 938	3,52%	4,73%	6,15%
Medeltal		1 448			3,66%	

Förändring i direktavkastningskrav per fastighetstyp

Fastighetstyp	Värde i mkr	31 dec 2021	30 jun 2022	Förändring
Bostäder	41 982	3,39%	3,52%	0,13%
Samhällsfastigheter:				
Vårdboenden	14 344	3,98%	3,90%	-0,08%
Skolor	3 074	4,35%	4,38%	0,03%
Kommersiellt	1 304	5,56%	4,73%	-0,83%
Totalt	60 705	3,65%	3,66%	0,01%

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

Belopp i mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Verkligt värde vid ingången av perioden	58 780	51 750	51 750
Värdeförändring	176	2 030	5 509
Investering	1 249	774	1 851
Förvärv	500	35	532
Försäljning	-	-218	-862
Verkligt värde vid utgången av perioden	60 705	54 370	58 780
Verkligt värde inkl Rikshems andel av fastigheter i joint ventures	64 119	57 433	62 112

Segmentsrapport

Belopp i mkr	Bostäder		Samhällsfastigheter		Totalt	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Hysesintäkter	1 078	1 068	493	454	1 571	1 522
Fastighetskostnader	-532	-502	-172	-153	-704	-655
Driftsöverskott	546	566	321	301	867	867
Värdeförändring fastigheter	-331	1 572	507	458	176	2 030
Totalavkastning	215	2 138	828	759	1 043	2 897
Verkligt värde fastigheter	42 931	38 528	17 774	15 842	60 705	54 370
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	7,9	9,4	14,3	9,2	9,7	9,3
Andel, procent	71	71	29	29	100	100
Area, tkvm	1 636	1 619	598	623	2 234	2 242
Verkligt värde, kr per kvm	26 240	23 798	29 741	25 424	27 176	24 250
Investeringar	1 171	680	78	94	1 249	774

Investeringar och projekt

Rikshem har flera pågående projekt, såväl nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter som större renoveringar.

Transaktioner och investeringar

Förvärven under perioden uppgick till 500 mkr. Förvärven har främst skett från joint venture-bolag, se sid 10. Under första kvartalet förvärvades tre projektfastigheter i Lund och en bostadsfastighet i Kalmar. Under andra kvartalet har projektfastigheter i Sollentuna förvärvats.

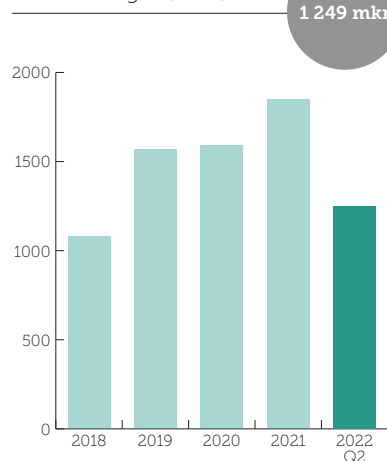
Fastigheten Lagern 6 i Stockholm har avyttrats och kommer att frånträdas under senare del av hösten 2022.

Periodens investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 249 mkr (774), varav

562 mkr (411) avsåg ombyggnation och renovering av bostäder, 609 mkr (269) avsåg nyproduktion av bostäder och 78 mkr (94) avsåg investeringar i samhällsfastigheter.

Nyproduktion omfattande 1 535 lägenheter är pågående. Inflyttning är beräknad till mellan fjärde kvartalet 2022 och fjärde kvartalet 2025. ROT- och renoveringsprojekt pågår i 14 fastigheter och omfattar 2 010 lägenheter där inflyttning sker löpande. Inflyttning har under perioden skett i 968 nyrenoverade och nyproducerade lägenheter.

Investeringar (mkr)



Större pågående projekt

Fastighet/projekt	Kommun	Projektkategori	Antal lägenheter före	Antal lägenheter efter	Investeringsbelopp, mkr	Återstående investeringsbelopp, mkr	Beräknat färdigställt
Brönnestad	Malmö	Nyproduktion (bostäder)		260	417	316	kv 4, 2024
Bonden	Halmstad	Nyproduktion (bostäder)		175	355	116	kv 4, 2022
Eriksborg	Västerås	Nyproduktion (bostäder)		252	350	136	kv 2, 2023
Porsön	Luleå	ROT-renovering	426	426	317	216	kv 2, 2025
Grafikern	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		162	313	243	kv 4, 2024
Kantorn	Uppsala	Nyproduktion (bostäder)		133	304	241	kv 4, 2025
Kantorn, hus 8	Uppsala	ROT-renovering	160	231	269	257	kv 4, 2024
Topasen	Norrköping	Nyproduktion (bostäder)		141	260	231	kv 2, 2024
Elineberg	Helsingborg	ROT-renovering	269	269	257	189	kv 4, 2029
Repet	Södertälje	Nyproduktion (bostäder)		130	243	102	kv 3, 2023



Cederhusen, bild Folkhem

Årets bygge 2022

Det prestigefulla priset Årets bygge delas varje år ut av tidningen Byggingustrin. 2022 gick priset i kategorin bostad till Folkhems projekt Cederhusen Bologna. Folkhem ägs gemensamt av Nordr och Rikshem.

Cederhusen är Stockholms första massivträprojekt och det första innerstadskvarteret i världen som byggs i materialet. I Hagastaden, uppe på tunneltaket till E4/E20, står nu det första huset i projektet på plats. Namnet Cederhusen kommer av att husen har en cederspänfasad.

Det finns många fördelar med att bygga i trä. Några av dem är att trä binder koldioxid vilket är positivt för miljön, det går fortare att bygga hus av trä jämfört med andra vanliga byggmaterial, det krävs färre transporter till byggarbetsplatsen och det är tystare under tiden man bygger.

Joint ventures

Andelar i joint ventures

Genom joint venture-samarbeten kan Rikshem bland annat agera på nya marknader, utveckla nya och befintliga områden samt utbyta kompetens med våra samarbetspartners.

2 302 mkr
(2 191)

Rikshem äger andelar i joint ventures till ett sammanlagt värde om 2 302 mkr (2 191). Värdet på Rikshems andel av fastighetsinnehavet i dessa joint ventures, vilka konsolideras enligt kapitalandelsmetoden, uppgår till 3,4 miljarder kronor. Det största joint venture-innehavet om 1 299 mkr avser 49 procent av VärmdöBostäder (resterande del ägs av Värmdö Kommun). Det näst största innehavet om 801 mkr avser Farsta Stadsutveckling (Telestaden), som ägs till 50 procent vardera av Rikshem och Ikano Bostad.

Övriga andelar i intressebolag om sammanlagt 203 mkr avser utvecklingsprojekt vilka ägs och bedrivs tillsammans med Nordr, P&E Fastighetspartner och Huseriet.

Rikshem har under perioden förvärvat Glommen & Lindbergs 50 % av JV Tidmä-taren AB, innebärande att Rikshem nu äger 100 % av aktierna i bolaget och att joint venture-samarbetet har upphört. Rikshem har under perioden även förvärvat en fastighet från Bergagårdshöjden JV AB.

Inom ramen för joint ventures bedrivs viss utveckling av bostadsrätter. Vid utgången av perioden uppgick antal lägenheter i produktion till 111, varav 109 var sålda. Rikshems andel av osålda lägenheter är 1.

Resultatandelar i joint ventures

Rikshems andel av resultat efter skatt uppgick till 123 mkr (185). Skillnaden är främst hänförlig till värdeförändring i fastigheter.

123 mkr
(185)



Rikshems joint ventures

- VärmdöBostäder AB
- Farsta Stadsutveckling AB
- Boostad Bostad Sverige AB
- Bergagårdshöjden JV AB
- Huseriet Riks AB



Illustration Telestaden i Farsta

Finansiering

Målet för Rikshems finansverksamhet är att säkerställa god tillgång till finansiering både på kort och lång sikt. För att uppnå detta ska Rikshem vara en välrenommerad låntagare och eftersträva att upprätthålla kreditrating A3/A-. Finansnettot ska optimeras inom givna risklimiter.

Året inleddes med pågående Covid-19 pandemi och när denna började avta invaderade Ryssland Ukraina och nya pandemirelaterade restriktioner infördes i Kina. Detta har drivit på prisökningar och inflationen har stigit snabbt. Centralbanker har aviserat och genomfört räntehöjningar i syfte att stävja inflationen vilket lett till ränteuppgångar och stor volatilitet på ränte- och kapitalmarknaderna. Tillgången till kapital på obligations- och certifikatsmarknaderna har tidvis varit begränsad eller obefintlig, vilket har medfört att även lånemarginalerna ökat snabbt. Detta har påverkat hela fastighetssektorn men främst bolag med lägre kreditrating än Rikshem. På kort sikt har ränte- och marginalförändringarna begränsad inverkan på Rikshems finansiella ställning då en stor del av låneportföljen har lång ränte- och kapitalbindning. Ränteförändringarna har dock stor inverkan på värdet på bolagets derivatinstrument.

Under andra kvartalet emitterades obligationer om 1,5 miljarder kronor med löptider på 3 och 5 år. Ett nytt banklån om 502 mkr

med 7 års löptid har tecknats. Företagscertifikat emitteras löpande och upplåning mot certifikat har under kvartalet ökat med 259 mkr.

Likvida medel

Likvida medel uppgick till 1 284 mkr (468). På bokslutsdagen uppgick lämnade säkerheter avseende CSA-avtal för kombinerade ränte- och valutaswappar till 140 mkr. Denna typ av säkerheter regleras månadsvis.

Derivatinstrument

Bolaget hade vid periodens utgång en räntederivatportfölj som netto räntesäkrade 15,6 miljarder kronor. Vidare har bolaget kombinerade ränte- och valutaswappar för att valutasäkra lån som upptagits i utländsk valuta. Totalt uppgick verkligt värde för bolagets derivat med positivt verkligt värde till 1 787 mkr (403) och verkligt värde på derivat med negativt verkligt värde till -554 mkr (-343). Netto uppgick derivatportföljens verkliga värde till 1 233 mkr (60).

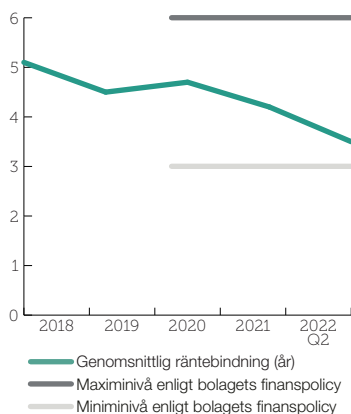
Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 29 212 mkr (26 922). Kortfristig del uppgick till 7 507 mkr (6 562). Av de räntebärande skulderna avsåg 3 805 mkr (3 306) säkerställda skulder till kreditinstitut, 999 mkr (999) avsåg skuld till EIB, 4 194 mkr (3 550) avsåg upplåning genom företagscertifikat och 20 039 mkr (18 892) avsåg obligationslån. Vidare har bolaget 175 mkr (175) i räntebärande skulder till närstående bolag.

Säkerställda skulder till kreditinstitut är upptagna mot säkerhet i fastigheter. Totalt uppgick säkerställd finansiering till 6 procent (6) av det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna. Av Rikshems utestående obligationer är obligationer motsvarande 2,8 miljarder kronor emitterade i EUR, 5,0 miljarder kronor i NOK och 0,5 miljarder kronor i AUD.

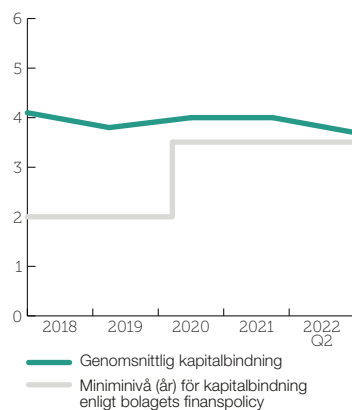
Genomsnittlig räntebindning (år)

3,5 år



Genomsnittlig kapitalbindning (år)

3,7 år



Övriga obligationer är emitterade i SEK. Redovisat värde för obligationer i utländsk valuta uppgick per balansdagen till 3,0 miljarder kronor för EUR, 4,9 miljarder kronor för NOK och 0,6 miljarder kronor för AUD. Vid utgången av perioden uppgick medelräntan till 1,5 procent vilket är 0,1 procentenheter lägre än motsvarande period föregående år och 0,1 procentenhet högre än föregående kvartal. Medelräntan har ökat under kvartalet till följd av höjda marknadsräntor. Avgifter för outnyttjade backup-faciliteter är inräknade i medelräntan. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår till 3,7 år (4,0) och genomsnittlig räntebindning till 3,5 år (4,2).

Grön finansiering

I februari uppdaterade Rikshem ramverket för gröna obligationer. Under kvartalet har gröna obligationer för 1,5 miljarder kronor emitterats. Vid periodens utgång uppgick utestående gröna obligationer till cirka 7,3 miljarder kronor. Lån hos EIB för investeringar i energieffektivisering uppgick till 999 mkr. Grön finansiering uppgick till ca 28 procent av räntebärande skulder.

Backup-faciliteter

Den refinansierings- och likviditetsrisk som förfallostrukturen medför hanteras bland annat genom backup-faciliteter från ägarna (10 miljarder kronor) och från svenska banker (3 miljarder kronor). Utöver detta finns en checkräkningskredit på 500 mkr.

Rating

Rikshem har kreditrating A3 med stabila utsikter från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bekräftades av Moody's i juni.

Räntebärande externa skulder

Löptid År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Belopp (mkr)	Andel	Belopp (mkr)	Andel
2022	7 081	24%	6 057	21%
2023	–	–	3 594	12%
2024	3 531	12%	4 222	14%
2025	5 000	17%	4 879	17%
2026	4 200	14%	2 425	8%
2027	2 500	9%	1 015	3%
2028	3 000	10%	1 027	4%
2029	1 500	5%	1 385	5%
2030	1 900	7%	1 070	4%
2031-	500	2%	3 538	12%
Summa	29 212	100%	29 212	100%

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	jul 2021- jun 2022	2021 jan-dec
Hysesintäkter	801	762	1 571	1 522	3 111	3 062
Driftskostnader	-185	-174	-442	-419	-806	-783
Reparationer och underhåll	-64	-56	-125	-107	-267	-249
Fastighetsadministration	-59	-54	-114	-108	-226	-220
Fastighetskatt	-11	-11	-23	-21	-44	-42
Summa fastighetskostnader	-319	-295	-704	-655	-1 343	-1 294
Driftsöverskott	482	467	867	867	1 768	1 768
Central administration	-33	-24	-64	-42	-122	-100
Finansnetto	-102	-105	-195	-214	-453	-472
Resultat från andelar i joint ventures	113	183	123	185	268	330
varav förvaltningsresultat	14	11	20	14	41	35
varav värdeförändring fastigheter	124	218	128	219	287	379
varav värdeförändring derivat	1	1	4	1	5	2
varav skatt	-26	-47	-29	-49	-65	-85
Förvaltningsresultat	460	521	731	796	1 461	1 526
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	52	1 935	176	2 030	3 655	5 509
Värdeförändring räntederivat	627	15	1 522	317	1 780	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-292	-177	-349	75	-256	168
Valutakursförändring lån	99	220	-210	-271	-371	-432
Resultat före skatt	946	2 514	1 870	2 947	6 270	7 347
Skatt	-190	-464	-379	-561	-1 234	-1 416
Periodens/årets resultat	756	2 050	1 491	2 386	5 036	5 931
Övrigt totalresultat						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	4	4
Skatt pensioner	-	-	-	-	-1	-1
Periodens/årets övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	3	3
Summa totalresultat för perioden/året	756	2 050	1 491	2 386	5 039	5 934

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	9	8
Förvaltningsfastigheter	60 705	54 370	58 780
Andelar i joint ventures	2 302	1 954	2 191
Materiella anläggningstillgångar	2	3	2
Tomträtter och övriga nyttjanderättstillgångar	149	138	134
Derivatinstrument	1 787	329	403
Långfristiga fordringar	64	330	227
Summa anläggningstillgångar	65 018	57 133	61 745
Kortfristiga fordringar	406	251	198
Likvida medel	1 284	342	468
Summa omsättningstillgångar	1 690	593	666
SUMMA TILLGÅNGAR	66 708	57 726	62 411
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30 346	25 307	28 855
Uppskjuten skatt	5 506	4 354	5 173
Räntebärande skulder	21 705	19 883	19 858
Derivatinstrument	554	621	343
Långfristiga skulder leasing	131	121	117
Ej räntebärande skulder	5	9	6
Summa långfristiga skulder	27 901	24 988	25 497
Räntebärande skulder	7 507	6 562	7 064
Kortfristiga skulder leasing	15	14	15
Ej räntebärande skulder	939	855	980
Summa kortfristiga skulder	8 461	7 431	8 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 708	57 726	62 411

Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	4 874	17 947	22 921
Periodens resultat, jan-jun			2 386	2 386
Övrigt totalresultat, jan-jun			–	–
Utgående eget kapital 2021-06-30	100	4 874	20 333	25 307
Periodens resultat, jul-dec			3 545	3 545
Övrigt totalresultat, jul-dec			3	3
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	4 874	23 881	28 855
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	4 874	23 881	28 855
Periodens resultat, jan-jun			1 491	1 491
Övrigt totalresultat, jan-jun			–	–
Utgående eget kapital 2022-06-30	100	4 874	25 372	30 346

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	jul 2021-jun 2022	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	460	521	731	796	1 461	1 526
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-113	-183	-122	-185	-264	-328
Återläggning räntenetto	102	105	195	214	453	472
Betald ränta	-96	-106	-197	-231	-455	-489
Erhållen ränta	0	2	1	3	4	6
Betald skatt	-23	-2	-85	-7	-104	-26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330	336	523	590	1 095	1 162
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-153	1	-184	-17	-141	25
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	120	-23	23	-132	138	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297	314	362	441	1 092	1 171
Investeringsverksamheten						
Investering i förvaltningsfastigheter	-809	-431	-1 249	-735	-2 365	-1 851
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-162	-55	-500	-74	-959	-533
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	218	0	218	644	862
Investering i övriga anläggningstillgångar	-2	-1	-3	-2	-2	-1
Investering i finansiella anläggningstillgångar	36	-18	164	-48	145	-67
Utdelning från finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	12	–	12	–	42	30
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-925	-287	-1 576	-641	-2 494	-1 559
Finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	6 437	2 457	10 852	5 812	17 921	12 881
Amortering av lån	-4 675	-3 297	-8 770	-5 954	-15 526	-12 710
Förändring av säkerheter	-351	84	-50	-142	-50	-143
Lösen av finansiella instrument	-1	0	-1	-3	0	-3
Amortering av leasing	-1	-1	-1	-1	-1	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 409	-757	2 030	-288	2 344	25
Periodens/årets kassaflöde	781	-730	816	-488	942	-362
Likvida medel vid periodens/årets början	503	1 072	468	830	468	830
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 284	342	1 284	342	1 410	468

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	jul 2021- jun 2022	2021 jan-dec
Intäkter	79	63	148	124	272	248
Övriga rörelsekostnader	-50	-30	-82	-55	-150	-123
Personalkostnader	-54	-58	-115	-115	-232	-232
Avskrivningar	-1	0	-1	-1	-2	-2
Rörelseresultat	-26	-25	-50	-47	-112	-109
Resultat från andelar i koncernföretag	16	26	35	44	87	96
Räntenetto	83	76	171	147	276	252
Värdeförändring räntederivat	627	15	1 522	317	1 780	575
Värdeförändring kombinerade valuta- och räntederivat	-291	-177	-349	75	-256	168
Valutakurseffekter på finansiella skulder	99	221	-210	-271	-371	-432
Resultat efter finansiella poster	508	136	1 119	265	1 404	550
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	-44	-44
Bokslutsdispositioner, kommittentresultat	157	-	222	-	222	-
Skatt	-124	-15	-247	-44	-287	-84
Periodens/årets resultat	541	120	1 094	222	1 294	422

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 30 juni	2021 31 dec
TILLGÅNGAR			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	9	9	8
Inventarier	2	2	2
Aktier och andelar i koncernföretag	2 724	2 117	2 724
Fordringar hos koncernföretag	32 773	31 351	31 668
Derivatinstrument	1 787	329	403
Långfristiga fordringar	17	127	144
Summa anläggningstillgångar	37 312	33 935	34 949
Kortfristiga tillgångar	301	140	119
Likvida medel	1 282	339	465
Summa omsättningstillgångar	1 583	479	584
SUMMA TILLGÅNGAR	38 895	34 414	35 533
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 179	7 884	8 085
Avsättningar	1	2	3
Uppskjuten skatt	444	204	243
Derivatinstrument	554	621	343
Räntebärande skulder	19 272	23 995	24 474
Skulder till koncernföretag	2 261	1 517	2 150
Ej räntebärande skulder	7 184	191	235
Summa skulder	29 716	26 530	27 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 895	34 414	35 533

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Rikshem AB (publ) består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av

aktier och andelar i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning består främst av arvoden för tjänster till dotterbolagen. Sedan i januari 2022 ingår

moderbolaget som kommittent i skatte- rättslig kommission med merparten av sina dotterbolag.

Styrelse

Vid årsstämman den 24 mars 2022 valdes Siv Malmgren och Zdravko Markovski till nya ordinarie ledamöter i styrelsen. Övriga ledamöter omvaldes.

Medarbetare

Antalet anställda i Rikshemkoncernen uppgick vid utgången av perioden till 306 (272), 153 män och 153 kvinnor.

Risker

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt med att bemöta risker som verksamheten är exponerad för. På sidan 60 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 beskrivs Rikshems risker och osäkerhetsfaktorer.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS, och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee, IFRIC, såsom de fastställts av Europeiska Unionen, EU. Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning.

Nya standarder och tolkningar

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Rikshems resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Närståendetransaktioner

Rikshems relationer med närstående framgår av not 22 i Rikshems års- och hållbarhetsredovisning för 2021. I övrigt har inga väsentliga närståendetransaktioner förutom sedvanliga löner och ersättningar till styrelse, vd och övriga ledande befattningshavare skett under perioden.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen, står inför.

Stockholm den 25 augusti 2022

Per Uhlén
Styrelsens ordförande

Pernilla Arnrud Melin
Styrelseledamot

Liselotte Hjorth
Styrelseledamot

Andreas Jensen
Styrelseledamot

Siv Malmgren
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Per-Gunnar Persson
Styrelseledamot

Peter Strand
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Verkställande direktör

Revisionsrapport

Rikshem AB (publ), 556709-9667

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Rikshem AB (publ) per 30 juni 2022 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningen inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on

Review Engagements ISRE 2410 **Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor**. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga

omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm, den 25 augusti 2022

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Kvartalsdata

Belopp i mkr	2022 kv 2	2022 kv 1	2021 kv 4	2021 kv 3	2021 kv 2	2021 kv 1
Resultaträkning						
Hysesintäkter	801	770	786	754	762	760
Fastighetskostnader	-319	-385	-377	-262	-295	-360
Driftsöverskott	482	385	409	492	467	400
Central administration	-33	-31	-37	-21	-24	-18
Finansnetto	-102	-93	-152	-106	-105	-109
Resultat från andelar i joint ventures	113	10	136	9	183	2
Förvaltningsresultat	460	271	356	374	521	275
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	52	124	3 367	112	1 935	95
Värde- och valutakursförändring fin. instrument	434	529	151	39	58	63
Resultat före skatt	946	924	3 875	525	2 514	433
Skatt och övrigt totalresultat	-190	-189	-798	-54	-464	-97
Periodens totalresultat	756	735	3 077	471	2 050	336
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	60 705	59 683	58 780	54 809	54 370	52 167
Andelar i joint ventures	2 302	2 201	2 191	1 963	1 954	1 771
Övriga tillgångar	2 417	1 727	972	1 056	1 060	1 184
Likvida medel	1 284	503	468	902	342	1 072
Summa tillgångar	66 708	64 114	62 411	58 730	57 726	56 194
Eget kapital	30 346	29 591	28 855	25 778	25 307	23 257
Uppskjuten skatt	5 506	5 348	5 173	4 368	4 354	3 924
Räntebärande skulder	29 212	27 553	26 922	26 882	26 445	27 505
Övriga skulder	1 644	1 623	1 461	1 702	1 620	1 508
Summa eget kapital och skulder	66 708	64 114	62 411	58 730	57 726	56 194
Nyckeltal						
Belåningsgrad, procent	48	46	46	49	49	53
Soliditet, procent	45	46	46	44	44	41
Räntetäckningsgrad, ggr (12 mån)	3,7	3,6	3,6	3,9	3,8	3,7
Avkastning eget kapital, procent (12 mån)	18,1	24,0	22,9	15,6	15,7	11,4
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,1	3,2	3,4	3,4	3,4
Överskottsgrad, procent	60	50	52	65	61	53

Nyckeltal

Belopp i mkr	2022 kv 2	2021	2020	2019	2018	2017
Resultaträkning						
Hysesintäkter	1 571	3 062	3 032	2 916	2 792	2 665
Driftsöverskott	867	1 768	1 760	1 586	1 524	1 555
Förvaltningsresultat	731	1 526	1 279	1 286	1 008	1 150
Värdetförändring fastigheter	176	5 509	1 825	1 538	2 107	1 647
Periodens resultat	1 491	5 931	2 481	2 244	2 489	2 430
Balansräkning						
Eget kapital	30 346	28 855	22 921	20 441	18 199	15 710
Extern skuld	29 212	26 922	26 315	26 838	26 493	24 022
Verkligt värde fastigheter	60 705	58 780	51 750	49 307	45 687	41 039
Balansomslutning	66 708	62 411	55 271	52 612	48 734	43 501
Finansiella nyckeltal						
Soliditet, procent	45	46	41	39	37	36
Belåningsgrad, procent	48	46	51	54	58	59
Räntetäckningsgrad (12 mån)	3,7	3,6	3,7	3,5	3,2	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,9	15,9	15,2	18,0	17,6	15,8
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	6	6	9	9	10	12
Medelränta, procent	1,5	1,5	1,7	1,6	1,7	2,0
Räntebindning, år	3,5	4,2	4,7	4,5	5,1	5,3
Kapitalbindning, år	3,7	4,0	4,0	3,8	4,1	3,0
Avkastning på eget kapital, procent (12 mån)	18,1	22,9	11,4	11,6	14,7	16,8
Direktavkastning, procent (12 mån)	3,1	3,2	3,5	3,3	3,5	3,9
Totalavkastning exkl joint ventures, procent (12 mån)	9,7	13,9	7,2	6,7	8,6	8,3
Totalavkastning inkl joint ventures, procent (12 mån)	9,8	13,9	7,0	7,2	7,8	8,3
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	520	514	540	560	555	586
Uthyrningsbar area, tusental kvm	2 234	2 216	2 232	2 292	2 274	2 219
Antal lägenheter	28 790	28 514	28 730	29 214	28 840	27 924
Andel samhällsfastigheter (fastighetsvärde), procent	29	29	30	30	29	29
Vakansgrad bostäder, procent	4,3	5,1	4,0	3,5	3,2	2,7
Marknadsvakans bostäder, procent	1,7	1,5	1,4	0,8	0,5	0,3
Återstående hyresavtalslängd samhällsfastigheter, år	8,0	8,3	8,8	9,0	9,4	9,8
Verkligt värde, kr/kvm	27 176	26 522	23 181	21 512	20 090	18 494
Tillväxt intäkter, jämförbara fastigheter, procent	3,1	2,4	3,5	4,3	3,8	4,3
Tillväxt driftsöverskott, jämförbara fastigheter, procent	-0,2	1,1	9,2	3,6	-3,9	6,7
Överskottsgrad, procent	55	58	58	54	55	58
Medarbetare						
Antal anställda	306	286	271	259	242	206

Nyckeltalsberäkningar

Såväl delårsrapporter som årsredovisning refererar till ett antal finansiella mått som inte definieras av IFRS. Rikshem anser att dessa mått hjälper både investerare och bolagets ledning att analysera bolagets resultat och finansiella ställning. Alla bolag beräknar inte finansiella mått på samma sätt, varför måtten inte alltid är jämförbara med mått som används av andra bolag. Belopp anges i mkr om inget annat anges.

	jul 2021- jun 2022	2021 jan-dec	jul 2020- jun 2021	2020 jan- dec
Avkastning på eget kapital				
Årets resultat	5 036	5 931	3 687	2 481
Genomsnittligt eget kapital	27 827	25 888	23 464	21 681
Avkastning på eget kapital, %	18,1	22,9	15,7	11,4
Driftsöverskott				
Hysesintäkter	3 111	3 062	3 033	3 032
Fastighetskostnader	-1 343	-1 294	-1 267	-1 272
Driftsöverskott	1 768	1 768	1 766	1 760
Överskottsgrad				
Driftsöverskott	1 768	1 768	1 766	1 760
Hysesintäkter	3 111	3 062	3 033	3 032
Överskottsgrad, %	57	58	58	58
Direktavkastning				
Driftsöverskott	1 768	1 768	1 766	1 760
Ingående fastighetsvärde	54 370	51 750	50 989	49 307
Utgående fastighetsvärde	60 705	58 780	54 370	51 750
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	57 537	55 265	52 679	50 529
Direktavkastning, %	3,1	3,2	3,4	3,5
Totalavkastning				
Driftsöverskott	1 768	1 768	1 766	1 760
Värdeförändring fastigheter	3 656	5 509	2 996	1 825
Summa	5 424	7 278	4 762	3 585
Ingående fastighetsvärde	54 370	51 750	50 989	49 307
Utgående fastighetsvärde	60 705	58 780	54 370	51 750
Avgår orealiserade värdeförändringar	-3 656	-5 509	-2 996	-1 825
Justerat genomsnittligt fastighetsvärde	55 710	52 510	51 181	49 616
Totalavkastning, %	9,7	13,9	9,3	7,2
Räntetäckningsgrad				
Resultat före skatt	6 270	7 347	4 475	3 007
Återläggning				
Värdeförändring fastigheter	-3 656	-5 509	-2 996	-1 825
Värdeförändring derivatinstrument och lån	-1 153	-311	13	97
Resultat från andelar i joint ventures	-268	-330	-250	-60
Övriga finansiella kostnader	32	32	27	29
Räntekostnader	425	448	419	439
Rörelseresultat	1 651	1 676	1 688	1 687
Externa räntor	-448	-467	-450	-460
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,6	3,8	3,7

Belopp i mkr	2022 30 jun	2021 31 dec	2021 30 jun	2020 31 dec
Belåningsgrad				
Externa räntebärande skulder	29 212	26 922	26 445	26 315
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	60 705	58 780	54 370	51 750
Belåningsgrad, %	48	46	49	51
Belåningsgrad, säkerställda lån				
Utestående säkerställd skuld	3 812	3 306	4 333	4 814
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	60 705	58 780	54 370	51 750
Belåningsgrad, säkerställda lån, %	6	6	8	9
Nettoskuld/EBITDA				
Externa räntebärande skulder	29 212	26 922	26 445	26 315
Likvida medel	-1 284	-468	-342	-830
Säkerheter avseende CSA avtal	-140	48	49	192
Nettoskuld	27 788	26 503	26 152	25 677
Driftsöverskott	1 768	1 768	1 766	1 760
Central administration	-122	-100	-75	-78
Avskrivningar	2	2	2	2
EBITDA	1 648	1 670	1 693	1 684
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,9	15,9	15,5	15,2

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.
Belopp inom parentes	Belopp inom parentes avseende resultaträkningsposter avser utfall motsvarande föregående period och avseende balansräkningsposter avser belopp inom parentes utfall vid närmast föregående årsskifte.
Belåningsgrad	Externa räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Belåningsgrad säkerställda lån	Säkerställda räntebärande skulder i relation till verkligt värde fastigheter.
Direktavkastning	Driftsöverskott på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad	På balansdagen kontrakterade hyror i förhållande till totalt hyresvärde, med avdrag för ytor som är outhyrda till följd av renovering.
Fastighetskostnader	Kostnader för uppvärmning, el, vatten, drift, underhåll, fastighetsskatt, hyresförluster och fastighetsadministration.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, tomträttsavgälder och liknande intäkter och kostnader.
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto och med tillägg för resultat från andelar i joint ventures.
Hysesintäkter	Hysesvärde med avdrag för vakanser och hyresrabatter.
Jämförbart bestånd	För ekonomisk uppföljning avses de fastigheter som ägts, eller för nyproduktion varit inflyttade, under de senaste fyra kvartalen.
Kapitalbindning	Per balansdagen viktad återstående löptid för räntebärande skulder.
Marknadsvakans bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter med avdrag för avställda lägenheter, bland annat till följd av renovering, i relation till totalt antal lägenheter.
Medelränta	Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder inklusive kostnader för back-up faciliteter i förhållande till aktuell låneskuld per bokslutsdagen.
Nettoskuld/EBITDA	Externa räntebärande skulder minus likvida medel, justerat för säkerheter avseende CSA-avtal, i relation till EBITDA. EBITDA beräknas som driftsöverskott exklusive central administration samt återläggning av avskrivningar som ingår i central administration.
Räntebindning	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av resultat från andelar i joint ventures, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder och övriga finansiella kostnader i relation till räntekostnader för externa lån.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Säkerställda lån	Lån upptagna mot pant i fastigheter.
Totalavkastning	Driftsöverskott med tillägg för värdeförändring i relation till genomsnittligt verkligt värde för fastigheter, med avdrag för rullande fyra kvartals värdeförändringar.
Vakansgrad bostäder	Per balansdagen antal outhyrda lägenheter i relation till totalt antal lägenheter.
Återstående avtalslängd, samhällsfastigheter	Per balansdagen i hyresvärde viktad återstående löptid för hyresavtal i segmentet samhällsfastigheter.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i relation till hyresintäkter.

Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Vi äger, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i utvalda kommuner. Där erbjuder vi tryggt, trivsamt och flexibelt boende i attraktiva lägen. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension AB.

Kontakt: Växel: 010-70 99 200
Rikshem AB (publ), Box 307, 111 21 Stockholm
Läs mer på rikshem.se

Kalendarium

Rapporter

Delårsrapport jan-sep 2022
Bokslutskommuniké 2022

28 oktober 2022
3 februari 2023

